jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 1994/11/3 92/15/0227

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.11.1994

Index

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;
98/04 Wohnungsgemeinnützigkeit;

Norm

ABGB §1027;
KStG 1988 §5 Z10;
WGG 1979 §7 Abs1;
WGG 1979 §7 Abs2;
WGG 1979 §7 Abs3 Z2;
WGG 1979 §7 Abs3 Z4;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinl und die Hofräte Dr. Wetzel, Dr. Karger, Dr. Steiner und Dr. Mizner als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Rauscher, über die Beschwerde der X-GenmbH in S, vertreten durch Dr. R, Rechtsanwalt in S, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Salzburg vom 20. Oktober 1992, Zl. 21/7-GA4-DP/92, betreffend Feststellung gemäß § 5 Z. 10 KStG 1988 in Verbindung mit § 7 Abs. 1 bis 3 WGG, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Der Bund hat der beschwerdeführenden Partei Aufwendungen in der Höhe von S 12.920,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Stadtgemeinde Salzburg ist nach den unbestrittenen Feststellungen der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid Eigentümerin der Liegenschaft Griesgasse 19/Getreidegasse 26 A und beabsichtigt, das darauf befindliche Wohngebäude einer grundlegenden Sanierung bzw. einem teilweisen Umbau zuzuführen. Mit der Durchführung dieser Maßnahmen wurde die Beschwerdeführerin, eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft, betraut, wobei ihr auf die Dauer von 30 Jahren ein Baurecht eingeräumt wurde.

Mit Schriftsatz vom 15. April 1992 beantragte die Beschwerdeführerin die Feststellung, ob die Sanierung des Gebäudes und dessen spätere Verwaltung in den steuerbefreiten Geschäftskreis des § 7 Abs. 1 bis 3 WGG fällt oder nicht, verneinendenfalls die Einschränkung der unbeschränkten Steuerpflicht auf dieses Geschäft.

Mit dem angefochtenen Bescheid stellte die belangte Behörde fest, daß die Sanierung (der Umbau) und die Verwaltung der im genannten Objekt geplanten Wohnungen und Geschäftslokale mit Ausnahme der Sanierung (des Umbaues) und der Verwaltung des geplanten Kindergartens unter § 7 Abs. 1 bis 3 WGG falle. Hinsichtlich der den Kindergarten betreffenden Geschäftstätigkeit wurde die unbeschränkte Steuerpflicht unter der Auflage, daß dafür ein gesonderter Rechnungskreis besteht, auf diese(s) Geschäft(e) eingeschränkt. Zur Begründung ihrer den Kindergarten betreffenden Entscheidung führte die belangte Behörde im wesentlichen aus, der Tatbestand des § 7 Abs. 3 Z. 4 WGG sei nicht erfüllt, weil der Kindergarten nicht überwiegend den Bewohnern der von der Beschwerdeführerin errichteten oder verwalteten Wohnungen diene, seien doch in der unmittelbaren Umgebung des geplanten Kindergartens von der Beschwerdeführerin nur wenige Wohnungen errichtet worden. Die Errichtung und spätere Verwaltung des Kindergartens stelle daher kein begünstigtes Geschäft im Sinne des § 7 Abs. 1 bis 3 WGG dar.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes erhobene Beschwerde. Der Bescheid wird insoweit angefochten, "als damit ausgesprochen wird, daß die Sanierung (Umbau) sowie die Verwaltung des im genannten Objekt ebenfalls beabsichtigten Kindergartens nicht dem § 7 Abs. 1 bis 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zugeordnet wird und hiefür die unbeschränkte Steuerpflicht unter der Auflage eines gesonderten Rechnungskreises auferlegt wird".

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und in ihrer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

§ 5 Z. 10 KStG 1988 in der Fassung vor der im Beschwerdefall noch nicht anzuwendenden NovelleBGBl. Nr. 253/1993 lautet wie folgt:

"§ 5. Von der unbeschränkten Körperschaftssteuerpflicht sind befreit:

...

(10) Bauvereinigungen, die nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz als gemeinnützig anerkannt sind, wenn sich der Betrieb auf Geschäfte im Sinne des § 7 Abs. 1 bis 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes beschränkt. Tätigen sie Geschäfte außerhalb der im § 7 Abs. 1 bis 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bezeichneten Art, ausgenommen die verzinsliche Anlage von Kapitalvermögen und die entgeltliche Überlassung unbeweglichen Vermögens, hat die Finanzlandesdirektion auf Antrag die unbeschränkte Steuerpflicht bescheidmäßig auf diese Geschäfte unter der Auflage zu beschränken, daß für diese Geschäfte ein gesonderter Rechnungskreis besteht. Weiters hat die Finanzlandesdirektion im Zweifelsfall auf Antrag festzustellen, ob ein geplantes Geschäft unter § 7 Abs. 1 bis 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes fällt oder nicht. § 35 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bleibt unberührt. Der jeweilige Antrag ist vor Aufnahme dieser Geschäfte zu stellen."

Die im Beschwerdefall maßgebenden Bestimmungen des WGG lauten wie folgt:

"Geschäftskreis

§ 7. (1) Die Bauvereinigung hat sich nach ihrem Genossenschaftsvertrag (Gesellschaftsvertrag, Satzung) und der tatsächlich mit der Errichtung und Verwaltung von Wohnungen mit einer Nutzfläche von höchstens 150 m2 mit normaler Ausstattung, von Eigenheimen mit höchstens zwei Wohnungen dieser Art und von Heimen im eigenen Namen im Inland zu befassen und ihr Eigenkapital vornehmlich für diesen Zweck einzusetzen. Die Verwaltung schließt die Instandhaltung und Instandsetzung samt der Einrichtung von Hauswerkstätten zur Durchführung laufender kleinerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten im Umfang des nötigen Bedarfs sowie die Verbesserung mit ein. Die Bauvereinigung kann sich ferner mit Sanierungen größeren Umfanges befassen.

(2) Die Verwaltung erstreckt sich auf Wohnhäuser, Eigenheime, Wohn-, Geschäfts- und Büroräume, Gemeinschaftseinrichtungen, Einstellplätze (Garagen), Abstellplätze oder Heime, welche von einer gemeinnützigen Bauvereinigung, einer Gebietskörperschaft oder einem Unternehmen, das mindestens zu 50 v.H. im Eigentum einer Gebietskörperschaft steht, errichtet oder erworben wurden.

(3) Die Bauvereinigung hat überwiegend die im Abs. 1 und 2 genannten Geschäfte zu betreiben. Neben diesen Geschäften darf die Bauvereinigung unbeschadet des Abs. 4 nachfolgende Geschäfte im Inland betreiben:

...

2. die Errichtung von Geschäftsräumen im eigenen oder fremden Namen im Zuge der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen oder Heimen, sofern die Nutzfläche (§ 16) aller Geschäftsräume eines Bauvorhabens ein Drittel der Gesamtnutzfläche nicht übersteigt oder falls ein dieses Maß übersteigender Anteil an Geschäftsräumen baubehördlich vorgeschrieben ist, die Nutzflächen der Wohnungen überwiegen;

...

4. die Errichtung, Erwerbung und den Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen, die den Bewohnern der von der Bauvereinigung errichteten oder verwalteten Wohnungen dienen, einschließlich der von der Bauvereinigung zur Verwaltung benötigten Räumlichkeiten sowie die Errichtung und Erwerbung von Gemeinschaftseinrichtungen zur Befriedigung des Bedarfs der Wohnbevölkerung, soweit der Betrieb dieser Einrichtungen nicht den Bestimmungen der Gewerbeordnung 1973 unterliegt;

..."

Was zunächst die Frage anlangt, ob die SANIERUNG (der Umbau) des von der Beschwerdeführerin geplanten Kindergartens gemäß § 7 Abs. 1 bis 3 WGG zu ihrem Geschäftskreis gehört, ist folgendes zu bemerken:

Der Kindergarten soll nach dem mit dem angefochtenen Bescheid erledigten Antrag der Beschwerdeführerin zusammen mit Wohnungen und Geschäftslokalen, deren Errichtung nach diesem Bescheid gemäß den eben zitierten Gesetzesstellen in ihren Geschäftskreis fällt, durch Umwidmung von Räumen im Zuge einer Sanierung errichtet werden. Da nicht eine (überwiegende) Verwendung des Kindergartens für die Benützer der von der Beschwerdeführerin errichteten Wohnungen, sondern eine Vermietung des Kindergartens geplant ist, liegt im Beschwerdefall keine "Gemeinschaftseinrichtung" im Sinne des § 7 Abs. 3 Z. 4 und Abs. 2 WGG vor (vgl. hiezu auch die hg. Erkenntnisse vom 12. September 1989, Zlen. 89/14/0083, 0084, und vom 21. Juni 1994, Zlen. 90/14/0116, 0117). Da Sanierungsfälle gemäß § 7 Abs. 1 letzter Satz WGG Fällen, in denen begünstigte Wohnungen errichtet werden, von Gesetzes wegen gleichzuhalten sind, erfüllt die Sanierung (der Umbau) von Räumen zur Schaffung eines Kindergartens, der anschließend vermietet wird, dann den Tatbestand des § 7 Abs. 3 Z. 2 WGG, wenn die Nutzfläche aller Geschäftsräume des Bauvorhabens ein Drittel der Gesamtnutzfläche nicht übersteigt oder, falls ein dieses Maß übersteigender Anteil an den Geschäftsräumen baubehördlich vorgeschrieben ist, die Nutzflächen der Wohnungen überwiegen.

Da nach den insoweit unbestrittenen Feststellungen der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid das neu konzipierte Objekt 13 Wohnungen mit 1.254,27 m2, 9 Lokale mit 618,31 m2 und den Kindergarten mit 282,47 m2 aufweisen soll, ist im Beschwerdefall der Tatbestand des § 7 Abs. 3 Z. 2 WGG wegen Überschreitens des Wohnnutzflächendrittels nicht erfüllt. Die im Wege der Sanierung geplante Errichtung des Kindergartens gehört daher nicht zum Geschäftskreis der Beschwerdeführerin gemäß § 7 Abs. 1 bis 3 leg. cit. In diesem Punkt weist der angefochtene Bescheid somit für sich betrachtet die behauptete Rechtswidrigkeit nicht auf.

In bezug auf die von der Beschwerdeführerin in ihrem Antrag genannte Nutzung der Kindergartenräume im Wege der Vermietung an einen Dritten, ist dieser Bereich der Tätigkeit der Beschwerdeführerin dem Begriff der VERWALTUNG von Geschäfts- und Büroräumen zuzuordnen, weil gerade die Vermietung von Räumen zum Kern der üblichen Tätigkeit eines Verwalters gehört (vgl. z.B. Strasser in Rummel, ABGB I2 Rz 9 zu §§ 1027-1033 ABGB); damit zählt aber die beteffende Tätigkeit zu dem in § 7 As. 2 VwGG umschriebenen Geschäftskreis, weil die Beschwerdeführerin die in Rede stehenden Kindergartenräume (durch einen das Gebäude sanierenden Umbau) errichtet. Die belangte Behörde hat hiebei verkannt, daß es sich bei diesen Räumlichkeiten nicht um "GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN" iS des § 7 Abs. 2 und Abs. 3 Z. 4 WGG, sondern mit Rücksicht auf die Nutzung durch Vermietung um "GESCHÄFTSRÄUME" iS des § 7 Abs. 2 und Abs. 3 Z. 2 leg. cit. handelt. Die Rechtsansicht der belangten Behörde, die in Rede stehende Geschäftstätigkeit der Beschwerdeführerin falle nicht in ihren Geschäftskreis gemäß § 7 Abs. 1 bis 3 WGG, läßt sich daher nicht schon damit begründen, daß iS der oben zitierten hg. Erkenntnisse vom 12. September 1989 und vom 21. Juni 1994 der Kindergarten nicht überwiegend den Bewohnern der von der Beschwerdeführerin errichteten Wohnungen dienen wird. Aber auch § 7 Abs. 3 Z. 2 WGG stellt keine Rechtsgrundlage für die in diesem Punkt getroffene Entscheidung dar, weil die eben zitierte Gesetzesstelle nicht auch für die VERWALTUNG von Räumlichkeiten gilt.

Da sohin die belangte Behörde das Gesetz in dem die Verwaltung des geplanten Kindergartens betreffenden Punkt verkannt hat, mußte der angefochtene Bescheid - im Hinblick auf die mangelnde Trennbarkeit vom übrigen

Spruchinhalt zur Gänze - gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben werden.

Die Entscheidung über den Aufwandersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers BGBl. Nr. 416/1994, insbesondere deren Art. III Abs. 2.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1994:1992150227.X00

Im RIS seit

12.11.2001

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, http://www.vwgh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at